



zur Anzeige

Schönes Einfamilienhaus mit Pool in ruhiger Lage



Kontaktinformationen

Firma: Sparkassen REAL Vorarlberg
Immobilienvermittlung GmbH

Kontakt: Maximilian Simma

Adresse
(Straße, Hausnummer, PLZ): Sparkassenplatz 1
6850 Dornbirn

Telefon: +43 (0)5 0100 - 26547

Mobile: +43 664 88643527

E-Mail: maximilian.simma@sreal.at

Schönes Einfamilienhaus mit Pool in ruhiger Lage

Dieses schöne Einfamilienhaus, welches sich im Birkenfeld in Gaißau befindet, überzeugt mit einer hervorragenden und ruhigen Lage. Von hier aus erreichen Sie in nur wenigen Minuten die Gemeinde, die Volksschule, Restaurants, das Lebensmittelgeschäft Adeg sowie die Schweizer Grenze. Besonders attraktiv ist die Nähe zur Grenze, die ideal für Pendler ist, die in der Schweiz arbeiten möchten.

Für Erholungs- und Freizeitaktivitäten liegt die schöne Natur direkt vor der Haustür, ebenso wie der nahegelegene Bodensee, der vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen, Spazierengehen und Wassersport bietet.

Raumaufteilung:

Link für den virtuellen Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3095256?accessKey=6772>

Erdgeschoss:

- Diele - ca. 14,15 m²
- Abstellraum/Heizraum - ca. 2,70 m²
- WC mit Dusche - ca. 3,52 m²
- Zimmer/Büro - ca. 11,22 m²
- Wohn-/Essbereich - ca. 38,54 m²
- Küche - ca. 12,04 m²
- Geräte-/Lageraum - ca. 11,61 m²
- Terrasse & Garten mit Pool

Ober-/Dachgeschoss:

- Galerie - ca. 15,92 m²
- Schlafzimmer - ca. 14,73 m²
- Kinderzimmer - ca. 13,47 m²
- Kinderzimmer - ca. 11,48 m²
- Badezimmer - ca. 10,30 m²

Das Objekt erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, ein praktischer Abstellraum sowie ein zusätzliches Zimmer, das sich ideal als Büro nutzen lässt. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC mit Dusche, das zusätzlichen Komfort bietet und Ihre Gäste willkommen heißt. Das Highlight dieser Ebene ist das lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit offener Galerie und direktem Zugang zum wunderschönen Garten mit Swimmingpool. Ein weiterer Pluspunkt ist der gemütliche Schwedenofen im Wohn-/Esszimmer, der für eine wohlige Atmosphäre sorgt.

Der großzügige Garten lädt zum Verweilen ein und bietet mit seinem Pool die perfekte Möglichkeit zur Abkühlung an heißen Tagen. Die großzügige Terrasse mit bequemen Sitzgelegenheiten ist ideal für gesellige Abende, und der Grillplatz rundet das Angebot perfekt ab. Hier können Sie in herrlicher Ruhe entspannen und die Natur

genießen.

Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und einem Waschbeckenverbau. Die Galerie verleiht dem Haus zusätzlich einen modernen und luftigen Charakter.

Dieses Einfamilienhaus bietet nicht nur eine ruhige und entspannende Atmosphäre, sondern auch ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort und eine naturnahe Umgebung legen.

Sonstige Infos:

Das Einfamilienhaus ist nach Absprache verfügbar.

Grundstücksgröße: ca. 510 m²

Parkplätze: ein Carport sowie genügend Außenstellplätze

Praktischer Geräte-/Lagerraum: ca. 11,61 m²

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Sparkassen REAL Vorarlberg, Maximilian Simma, Ihr Spezialist für Wohnimmobilien!

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

* 3,50 % Grunderwerbsteuer

* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Hier geht's zum 360° Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3095256?accessKey=6772>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage:

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Gaißau, Birkenfeld		
Anzeigen ID	257441		
Wohnfläche	148 m ²	Grundstücksgröße	510 m ²
Zimmer	5.5	Baujahr	2001
Bauweise	Holz	Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus	Badezimmer	2
Terrasse	Vorhanden	Abstellraum	Vorhanden
Heizung	Gas, Holz, Fußbodenheizung	Verfügbar ab	nach Absprache

Heizwärmebedarf (HWB)	59 kwh/m²a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C
Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)	0.73 kwh/m²a	Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)	A
Externe ID	justimmo_354464_963/7559		
Parkplatz:	Carport		

Kaufpreis	€ 749.000
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.